

Rhif: 8

Cais Rhif: C21/0111/45/LL

Dyddiad 04/02/21

Cofrestru:

Math y Cais: Llawn

Cymuned: Pwllheli

Ward: Pwllheli

Bwriad: Cais llawn am ddatblygiad preswyl i gynnwys 14 tŷ newydd ynghyd â mynedfa, ffordd stad a llwybr troed, parcio, tirlunio a safle pwmpio carthffosiaeth

Lleoliad: Tir Ger Cae Llan, Denio, Penrallt, Pwllheli, LL53 5UA

Crynodeb o'r Argymhelliad: CANIATÁU GYDAG AMODAU

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1. Disgrifiad:

1.1 Mae'r cais hwn yn ceisio caniatâd llawn ar gyfer adeiladu 14 tŷ deulawr, a bydd pedwar ohonynt yn dai fforddiadwy. Mae'r cynnig hefyd yn cynnwys adeiladu mynediad cerbydol newydd, ffordd stad, llwybr cyhoeddus a gorsaf bwmpio draeniad aflan.

1.2 Mae'r gymysgedd o dai sy'n cael eu cynnig yn cynnwys:

Math o Dŷ	Nifer yr unedau	Gofod Gwelyau / personau
Tai fforddiadwy deulawr	2	Tŷ dwy ystafell wely i 4 o bobl
	1	Tŷ tair ystafell wely i 5 o bobl
	1	Tŷ pedair ystafell wely i 6 person
Tai marchnad agored deulawr	2	Tŷ pedair ystafell wely i 8 person
	2	Tŷ dwy ystafell wely i 4 o bobl
	3	Tŷ tair ystafell wely i 5 o bobl
	3	Tŷ pedair ystafell wely i 6 person

1.2 Mae'r safle wedi'i leoli i'r gogledd o Bwllheli ar dir ymgodol uwchben canol y dref mewn ardal a adwaenir fel Denio. Er y saif y safle o fewn ffin ddatblygu ddynodedig Pwllheli, mae'r dwysedd datblygu presennol yn is na gweddill Pwllheli. Mae'r ardal wedi'i nodweddu gan dai annedd yn dilyn y briffordd i'r de ddwyrain ac i'r de orllewin o'r safle. I'r gogledd, yn union ger y safle, mae un annedd breswyl. I'r gogledd, mae'r dirwedd wedi'i nodweddu gan dir amaethyddol a thai annedd gwasgaredig.

1.3 Cefnogir y cais gan y dogfennau a'r asesiadau a ganlyn:

- Datganiad Dylunio a Mynediad (wedi'i addasu i gynnwys datganiad cymunedol ac iaith, datganiad cymysgedd tai a datganiad cadwraeth dŵr)
- Adroddiad prawf athreiddedd tir
- Cam 1 - Astudiaeth Desg ac Asesiad risg halogiad tir cychwynnol.
- Asesiad Ecolegol Cychwynnol.
- Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

1.4 Mae'r cais hwn, yn sgil nifer yr aneddiadau, wedi'i ddiffinio fel datblygiad mawr. Fel rhan o'r cais, yn unol â gofynion y Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Datblygu Cyffredinol) (Cymru), derbyniwyd adroddiad ymgynghori cyn gwneud cais. Dengys yr adroddiad fod y datblygwr wedi hysbysu'r cyhoedd ac ymgynghorai statudol am y bwriad cyn cyflwyno cais cynllunio ffurfiol. Daeth yr adroddiad i'r casgliad fod yr ymatebion a dderbyniwyd wedi cael eu hystyried ac mae'r newidiadau isod wedi eu gwneud:

- Bu i nifer y tai annedd a argymhellwyd gael ei leihau o 16 i 14 mewn ymateb i bryderon lleol.

1.5 Nid yw'r datblygiad arfaethedig yn unol â'r disgrifiad a'r meini prawf a nodir yn Atodlen 1 Rheoliadau Cynllunio Gwlad a Thref (Asesiad Effaith Amgylcheddol) (Cymru) 2017. O ystyried mai prosiect datblygiad trefol yw'r bwriad, fe syrthia i golofn 1, rhan 10(b) o Atodlen 2. Nid yw ardal y safle yn fwy na 5 hectar ac nid yw nifer yr aneddiadau yn fwy na 150, sy'n golygu nad yw'r cynnig yn fwy na throthwy colofn 2. Felly, nid oes angen sgrinio'r cynnig yn sgil ei faint a'i natur ac o ganlyniad mae'n annhebygol y bydd y datblygiad arfaethedig yn cael effaith arwyddocaol ar yr amgylchedd ac felly nid oes angen cyflwyno asesiad effaith amgylcheddol gyda'r cais cynllunio.

2. Polisiau Perthnasol:

2.3 Cynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd ac Ynys Môn 2011-2026 a fabwysiadwyd ar 31 Gorffennaf 2017

PS 1: Yr Iaith Gymraeg a'i diwylliant

PS 2: Isadeiledd a chyfraniadau gan ddatblygwyr

ISA 1: Darpariaeth Isadeiledd

ISA 5: Darpariaeth manau agored mewn datblygiadau tai newydd

PS 4: Trafnidiaeth gynaliadwy, datblygiad a hygyrchedd

TRA 2: Safonau parcio

TRA 4: Rheoli ardrawiadau cludiant

PS 5: Datblygiad cynaliadwy

PS 6: Lliniaru ac addasu i effeithiau newid hinsawdd

PCYFF 1: Ffiniau Datblygu

PCYFF 2: Meini Prawf Datblygu

PCYFF 3: Dylunio a siapio lle

PCYFF 4: Dylunio a thirweddu

PCYFF 6: Cadwraeth dŵr

PS 17: Strategaeth Aneddiadau

TAI 1: Tai yn y Ganolfan Isranbarthol a'r Canolfannau Gwasanaeth Trefol

TAI 8: Cymysgedd briodol o dai

PS 18: Tai fforddiadwy

TAI 15: Trothwy Tai Fforddiadwy a'u dosbarthiad

PS 19: Gwarchod ac/neu wella'r amgylchedd naturiol

AMG 5: Cadwraeth Bioamrywiaeth Leol

Canllawiau Cynllunio Atodol (CCA):

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

CCA: Tai fforddiadwy
CCA: Cymysgedd o Dai
CCA: Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy
CCA: Datblygiadau Tai a Darpariaeth Addysgol
CCA: Ymrwymadau Cynllunio.

2.4 Polisiâu Cenedlaethol

Cymru'r Dyfodol: Y Cynllun Cenedlaethol 2040

Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11 - Chwefror 2021)

Nodyn Cyngor Technegol 12: Dyluniad
Nodyn Cyngor Technegol 18: Trafnidiaeth
Nodyn Cyngor Technegol 2: Cynllunio a Thai Fforddiadwy
Nodyn Cyngor Technegol 20: Cynllunio a'r Iaith Gymraeg
Nodyn Cyngor Technegol 24: Yr Amgylchedd Hanesyddol
Nodyn Cyngor Technegol 5: Cynllunio a Chadwraeth Natur

3 Hanes Cynllunio Perthnasol:

3.1 Dim

4. Ymgynghoriadau:

Cyngor Tref / Cymuned:

Er bod y Cyngor Tref yn parhau i fod â phryderon ynghylch yr effaith negyddol y caiff y cynllun hwn ar y ffyrdd cul o'i amgylch, drwy bleidlais mae mwyafrif y Cynghorwyr wedi pleidleisio o blaid y cynllun, cyhyd ag y bo:

- Gwelliannau'n cael eu gwneud i ganiatáu mynediad rhwydd i'r fynedfa ac allan ohoni. Fel enghraifft, i alluogi lorïau gwastraff i mewn ac allan yn rhwydd.
- Glynw at ddarparu palmentydd / llwybrau troed y cynllun (dylai bod amgylchedd diogel sy'n rhoi blaenoriaeth i gerddwyr a beicwyr, yn hytrach na cheir)
- Defnyddio amodau Grampian os yw hyn yn gymwys.

Trafnidiaeth:

Sylwadau Cyntaf:

Dim gwrthwynebiad ond yn argymhell bod y cynllun yn cael ei addasu i ledu ffordd y stad ar y rhan gyntaf i mewn i'r stad. Dylid addasu'r parcio ar gyfer plot 5 i hwyluso'r gofod troi.

Os bydd y cynllun yn cael ei gymeradwyo, dylid gosod amodau priffyrdd safonol (adeiladu a chwblhau).

Ail Sylwadau:

Hapus â'r cynllun diwygiedig. Mae'r ymgeisydd wedi addasu'r dyluniad mewn ymateb i bryderon blaenorol ac mae'r ffordd stad a'r ddarpariaeth parcio yn dderbyniol bellach. Mae angen yr amodau a argymhellwyd yn flaenorol.

Awdurdod Llifogydd Lleol:

Dŵr Cymru:

Cyngor safonol ynghylch Systemau Draenio Cynaliadwy

O ran y cais cynllunio a grybwyllwyd eisoes, gallwn gadarnhau bod Dŵr Cymru Welsh Water wedi cael eu hysbysu'n flaenorol ynghylch y datblygiad arfaethedig ac fe ymgynghorwyd â hwy fel 'Ymgynghorai Arbenigol', yn unol ag Atodlen 1C Erthygl 2D Gorchymyn Cynllunio Gwlad a Thref (Gweithdrefn Rheoli Datblygiad) (Cymru) (Diwygiad) 2016.

Nodwn fod ein hymateb i'r ymgynghoriad (Cyf: PPA0005407) wedi'i gydnabod ac wedi'i gynnwys yn Atodiad 4 yr Adroddiad Ymgynghori Cyn Gwneud Cais (PAC) atodol, a baratowyd gan James Lloyd Developers Ltd, sy'n tynnu sylw at y ffaith y gellir cynnwys y llif dŵr aflan o fewn y system garthffosiaeth gyhoeddus, lle byddai'r llif dŵr wyneb yn destun caniatâd SAB.

Fel rhan o'r cais hwn, rydym yn cydnabod derbyn 'Cynllun Draenio' sy'n dangos cynigion i waredu llif aflan i'r system garthffosiaeth gyhoeddus yn Allt Salem ac mewn egwyddor nid oes gennym **unrhyw wrthwynebiad**. Er hynny, os byddwch yn rhoi caniatâd cynllunio, gofynnwn bod yr Amodau a'r Nodiadau Cynghori a ganlyn yn cael eu cynnwys i sicrhau na wneir unrhyw niwed i drigolion presennol neu'r amgylchedd nac i asedau Dŵr Cymru Welsh Water:

Amod: Dim ond dŵr aflan o safle'r datblygiad hwn a ganiateir i'w ollwng i'r system garthffosiaeth gyhoeddus a bydd hwn yn cael ei ollwng yn nhwll archwilio cyfeirnod SH37353301 fel y nodir ar y dyfyniad o'r Cynllun Rhwydwaith Carthffosiaeth sydd wedi'i atodi i'r hysbysiad penderfyniad hwn.

Rheswm: Er atal y system garthffosiaeth gyhoeddus rhag gorlwytho'n hydrolig, er mwyn amddiffyn iechyd a diogelwch trigolion ac i sicrhau na wneir niwed i'r amgylchedd.

Uned Bioamrywiaeth:

Dim gwrthwynebiad yn amodol ar yr amodau a ganlyn:

- Cynllun rheoli ar gyfer gwrychoedd (cynnal maint cyfartalog o 3m)
- Cynllun goleuo.
- Gwneud gwaith i'r gwrychoedd i osgoi'r tymor nythu (Mawrth-Medi) / ecolegydd i wirio'r safle yn y lle cyntaf.
- Ymgymryd â'r mesurau gwella bioamrywiaeth y cyfeirir atynt yn yr adroddiad ecoleg.
- Cynllun tirlunio.

Uned Bioamrywiaeth
(Coed):

Ymateb Cyntaf:

Mae gwrychoedd a choed sefydlog ar y safle, o'r cynlluniau a gyflwynwyd, bwriedir cadw rhai o'r gwrychoedd hyn i'w datblygu, ond nid yw'n glir p'un a oes coed yn rhan o hyn.

Dymunaf weld cynllun yn dangos pa goed fydd yn cael eu cadw a pha rai a gollir o ganlyniad i'r datblygiad. Hefyd, carwn weld cynllun plannu ar gyfer y safle gorffenedig.

Ail ymateb:

Er bod rhai coed yn cael eu colli ar y safle, mae'r cynllun yn dangos mesurau lliniaru i blannu coed yn lle'r rhai a gollir.

Mae'r coed sy'n cael eu cadw angen ffens gwarchod gwreiddiau yn unol â BS5837:2012 yn ystod y cam adeiladu / datblygu i sicrhau nad yw'r gwreiddiau'n cael eu difrodi. Dylai'r gwaith hwn gael ei wneud gan arbenigwr coed sydd wedi cymhwyso'n briodol.

Gwasanaeth Cynllunio
Archeolegol Gwynedd:

Yn seiliedig ar dystiolaeth ddogfennol, mae potensial i'r safle gadw tystiolaeth o aneddiadau, amaethyddiaeth neu gladdedigaethau atodol posib. Byddai unrhyw dystiolaeth o'r fath o bwys lleol i ranbarthol fan leiaf, drwy werth tystiolaethol cynhenid yr olion archeolegol ac er mwyn gwella ein dealltwriaeth o'r dirwedd cynhanes a gweinyddiad amgylchedd Pwllheli. Gan ei bod yn ymddangos nad yw'r safle wedi'i ddatblygu'n flaenorol, mae'n bosib disgwyl i dystiolaeth o'r fath fod wedi'i gadw mewn cyflwr da. Nid yw'r datblygiad ar y fath raddfa fel yr argymhellir cynnal ymchwiliad cyn gwneud penderfyniad, ond fe ystyrir ei bod yn briodol ymgymryd â rhaglen liniaru, pe byddai caniatâd cynllunio yn cael ei roi, er mwyn cofnodi unrhyw dystiolaeth archeolegol a allai gael ei datgelu, ei hechdynnu neu fel arall fod dan fygythiad yn sgil y datblygiad.

Dim sylwadau.

Y Gwasanaeth Tân ac
Achub:

Heb ei dderbyn ar adeg ysgrifennu'r adroddiad.

Iechyd yr Amgylchedd a
Gwarchod y Cyhoedd:

Cyfoeth Naturiol Cymru: Dim gwrthwynebiad a chyngor safonol y datblygwr.

Ymgynghoriad Cyhoeddus: Rhoddwyd rhybudd yn y wasg leol a ger y safle a hefyd hysbyswyd trigolion/eiddo cyfagos. Mae'r cyfnod ymgynghori wedi dod i ben a derbyniwyd y sylwadau a ganlyn, yn codi pryder ar y sail a ganlyn:

- Ni all y seilwaith ymdopi â'r datblygiad hwn a datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo gerllaw.
- Mae Allt Salem yn gul, bydd traffig ychwanegol yn gwrthdaro â cherddwyr sy'n ei defnyddio, h.y. trigolion a myfyrwyr. Nid oes palmant arni. Mae goryrru yn broblem eisoes.
- Effeithiau traffig cronnus gyda chynlluniau eraill sydd wedi'u cymeradwyo gerllaw.
- Mae 14 yn ormod.
- Datblygiad nad ydyw'n ategu'r ardal o ran graddfa a maint.
- Byddai'r datblygiad yn gweddu'n well i leoliad mwy trefol.
- Pryder bod y gwaith monitro traffig wedi cael ei wneud dros y cyfnod clo ac nad ydyw'n adlewyrchu'r gwir sefyllfa.
- Gwrthwynebu'r gwaith carthffosiaeth / tŷ gyferbyn a phryderon ynghylch y risgiau llifogydd.
- Bydd yn achosi goredrych gan bod balconi ar nifer ohonynt.
- Mae'r safle'n anaddas ac nid yw'n parchu'r cyd-destun gwledig a hanesyddol.
- Gorddatblygiad wrth ystyried y safleoedd eraill gerllaw.
- Angen sicrhau cydymffurfiaeth â TAN 24 i sicrhau archwiliad archeolegol.
- Diffyg gofod gwyrdd i blant chwarae ac i fynd â chŵn am dro.
- Goredrych rhwng y safle a'r safle gyferbyn. Dylid cynyddu'r pellter yn sgil y lefelau. Gosod ffens derfyn i sicrhau preifatrwydd.
- Dylai plotiau 13 a 14 gael ffenestri ar ongl i sicrhau preifatrwydd.
- Nid yw'r dyluniad a'r deunyddiau'n sympathegig.

- Mae plot 14 yn rhy agos at y ffin a bydd yn arwain at golli'r gwrych. Gallai greu problemau gweledd.
- Diffyg tai fforddiadwy.
- Pryderon ynghylch y ffens derfyn ac effaith y gwrychoedd.

5. Asesu'r ystyriaethau cynllunio perthnasol:

Egwyddor y datblygiad

- 5.1 Saif safle'r cais yn gyfan gwbl o fewn ffin ddatblygu tref Pwllheli fel y'i nodir yng Nghynllun Datblygu Lleol ar y Cyd Gwynedd a Môn (CDLI ar y Cyd). O ran polisi PCYFF 1, mae'r cynnig yn dderbyniol mewn egwyddor yn sgil lleoliad y safle o fewn y ffin ddatblygu bresennol. Yn yr un modd, mae polisi PS 5 yn annog datblygiadau lle y gellir dangos eu bod yn gyson ag egwyddorion datblygu cynaliadwy.
- 5.2 O fewn y CDLI ar y Cyd, mae Pwllheli wedi'i hadnabod fel Canolfan Wasanaeth Drefol dan bolisi TAI 1. Mae'r polisi hwn yn annog cyfran uwch o ddatblygiadau newydd o fewn canolfannau trefol drwy ddynodiadau tai a safleoedd ar hap. Fel rhan o broses fabwysiadu'r CDLI, cafodd y safle ei ddyrannu ar gyfer tai gyda darpariaeth ragweladwy o 14 uned. Mae'r cais sydd dan ystyriaeth yn un i ddarparu 14 uned ac felly mae'r cynnig wedi bodloni gofynion polisi TAI 1.
- 5.3 Er bod yr egwyddor o ddatblygiad preswyl yn dderbyniol ar y safle, yn ychwanegol, mae'n rhaid i'r datblygiad gydymffurfio â pholisïau tai eraill i sicrhau'r ddarpariaeth o dai fforddiadwy a chymysgedd briodol o dai.

Tai Fforddiadwy a'r Gymysgedd o Dai

- 5.4 Mae Polisi TAI 8 'Cymysgedd Briodol o Dai' yn ceisio sicrhau bod cymysgedd briodol o dai yn cael eu darparu mewn datblygiadau preswyl. Fel sy'n ofynnol gan y CCA, cyflwynodd yr ymgeisydd ddatganiad cymysgedd o dai o fewn y datganiad dylunio a mynediad. Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd (UPC ar y Cyd) wedi asesu'r datganiad a'r wybodaeth tai berthnasol, sy'n cynnwys y Cyfrifiad ac Asesiad Marchnad Dai Lleol Gwynedd (LHMA). I gasglu, nodwyd y bydd y cynnig yn cynyddu'r nifer o dai ar wahân a thai pâr ym Mhwllheli, sy'n is na rhannau eraill o Wynedd ar hyn o bryd. Bydd y tai ar wahân yn ymateb i bwynt gweithredu k) y LMHA ac mae'r cynllun yn darparu pedwar math gwahanol o dŷ, sy'n cydymffurfio â phwynt gweithredu r) yr LHMA. Felly, ystyrir bod y gymysgedd o dai yn dderbyniol ac yn bodloni angen sydd wedi'i adnabod.
- 5.5 Mae Polisi TAI 15 yn gofyn am ddarparu tai fforddiadwy o fewn datblygiadau o ddau neu fwy o unedau preswyl. Ym Mhwllheli, disgwylir y bydd 30% o'r tai annedd a ddarperir yn fforddiadwy ac ystyrir bod y ddarpariaeth o bedwar tŷ annedd yn dderbyniol. Mae'r ymgeisydd wedi adnabod plotiau rhif 02, 03, 07 a 12 fel y tai

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

fforddiadwy. Mae'r plotiau wedi'u gwasgaru drwy'r stad ac yn darparu cymysgedd o eiddo dwy, tair a phedair ystafell wely.

- 5.6 Mae'r CCA Tai Fforddiadwy yn darparu canllawiau ar faint cymeradwy'r tai annedd, er mwyn sicrhau eu bod yn fforddiadwy. Mae plotiau 02, 03 a 12 yn cydymffurfio â'r canllaw. Mae plot 07 yn cael ei ddisgrifio fel tŷ tair ystafell wely i 5 person ac yn mesur 110m²; mae'r canllaw yn y CCA yn nodi na ddylai annedd o'r fath fod yn fwy na 94m². Fodd bynnag, nodir ar y cynlluniau llawr bod gofod swyddfa am gael ei ddarparu ar y llawr cyntaf a allai, yn dechnegol, ddarparu pedwaredd ystafell wely i un person, yn ddibynnol ar sut mae'r meddiannwr yn bwriadu defnyddio'r tŷ. Fel tŷ pedair ystafell wely i 6 pherson, mae'r tŷ'n cydymffurfio â'r maint mwyaf ar gyfer annedd o'r fath ar 110m². Wedi ystyried hynny, nid yw'n gwrthdaro â'r CCA ac ni ystyrir y byddai hyn yn tanseilio'r ddarpariaeth cymysgedd o dai gan bod y gosodiad a'r llety yn wahanol i'r tŷ annedd pedair ystafell wely ar blot 12.
- 5.7 Mae'r ymgeisydd wedi cyflwyno gwerth marchnad agored y tai annedd i arddangos y gellir gweithredu disgownt addas i sicrhau eu bod yn fforddiadwy am byth. Ar ôl asesu'r ffigyrau mewn ymgynghoriad â'r Adran Tai, nid oes anghydfod am hyn a chytunir y dylid rhoi disgownt o 40% wrth baratoi cytundeb adran 106, pe byddai'r cais yn cael ei gymeradwyo. Felly, ystyrir bod y cynllun yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 1, TAI 1, TAI 8 a TAI 15 a'r CCA perthnasol.

Llecynnau Agored

- 5.8 Noda Polisi ISA 5 y CDLI y disgwylir i gynigion tai newydd ar gyfer 10 neu fwy o dai, mewn ardaloedd ble na all llecynnau agored presennol fodloni anghenion y datblygiad tai arfaethedig, roi darpariaeth addas o fannau agored yn unol â safonau meincnod Fields in Trust (FIT).
- 5.9 Mewn amgylchiadau eithriadol, lle nad oes modd darparu gofod chwarae tu allan fel rhan annatod o ddatblygiad tai newydd, bydd gofyn i'r datblygwr ddarparu darpariaeth briodol oddi ar y safle sydd yn agos at y datblygiad ac yn hygyrch iddo o ran cerdded a beicio, neu, lle nad yw hyn yn ddichonadwy/ymarferol, gwneud cyfraniad ariannol tuag at gyfleusterau newydd, gan gynnwys offer, gwella cyfleusterau presennol ar safleoedd sy'n hygyrch eisoes, neu wella hygyrchedd at fannau agored presennol.
- 5.10 Mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cadarnhau bod diffyg ardaloedd chwarae anffurfiol a chyda chyfarpar ym Mhwllheli. Nid yw'r ddarpariaeth, fel y'i cyflwynir, yn cynnwys darparu ardal amwynder / chwarae ar y safle. Wedi dweud hynny, mae'r cynllun yn darparu'r nifer a ragwelir o dai annedd yn unol â'r dyraniad safleoedd ac ar ôl asesu'r cynllun, ni ystyrir ei bod yn afresymol nad oes darpariaeth ar y safle. Ar ôl defnyddio'r fformiwla o fewn y CCA Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd, mae'r Uned Polisi Cynllunio ar y Cyd wedi cyfrifo mai'r cyfraniad ariannol sydd ei angen tuag at darpariaeth oddi ar y safle yw £5855.71. Mae'n debygol y byddai'r cyfraniad yn cael ei ddefnyddio i wella ardaloedd chwarae presennol ym Mhwllheli. Mae'r mater wedi'i drafod â'r ymgeisydd, ac fe gytunir y bydd y cyfraniad yn cael ei sicrhau drwy gytundeb adran 106, yn unol â pholisi ISA 1, os bydd y cais yn cael ei

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

gymeradwyo. Ystyrir felly bod y cynnig yn unol â gofynion Polisi ISA 5, ynghyd â CCA: Darpariaeth Mannau Agored mewn Datblygiadau Tai Newydd.

Effaith Ieithyddol

- 5.11 Yn unol â Deddf Cynllunio (Cymru) 2015, mae'n ddyletswydd wrth wneud penderfyniad ar gais cynllunio i ystyried yr iaith Gymraeg, lle mae'n berthnasol i'r cais hwnnw. Mae hyn yn cael ei bwysleisio ymhellach ym mharagraff 3.28 Polisi Cynllunio Cymru (Argraffiad 11, 2019), ynghyd â Nodyn Cyngor Technegol 20.
- 5.12 Mae Canllaw Cynllunio Atodol (CCA) 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy' (mabwysiadwyd Gorffennaf 2019), yn darparu canllawiau pellach ar sut y disgwylir i ystyriaethau iaith Gymraeg gael eu hymgorffori ym mhob datblygiad perthnasol. Mae'r trothwy o ran pa bryd y disgwylir cyflwyno Datganiad/Adroddiad wedi'i amlygu ym Mholisi PS1 y CDLI ar y Cyd, ynghyd â Diagram 5 y CCA. Nid yw'r datblygid arfaethedig yn cyrraedd y trothwyon hyn o ystyried bod y cais ar safle sydd wedi'i ddyrannu ar gyfer tai a'r goblygiadau ieithyddol a ystyriwyd fel rhan o'r gwaith o baratoi'r CDLI ar y Cyd.
- 5.13 Er nad oes angen unrhyw Ddatganiad/Adroddiad ffurfiol, dylid parhau i roi ystyriaeth i'r iaith Gymraeg yn unol â'r canllawiau yn Atodiad 5 CCA 'Cynnal a Chreu Cymunedau Ffyniannus a Chynaliadwy'. Mae meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 hefyd angen cynlluniau arwyddion dwyieithog a bod enwau Cymraeg yn cael ei rhoi ar y tai newydd ac enwau stryd.
- 5.14 Mewn perthynas â hyn, mae Datganiad Iaith Gymraeg wedi'i gyflwyno gan yr ymgeisydd fel rhan o'r datganiad dylunio a mynediad ac mae'n nodi'r pwyntiau a ganlyn:
- Noda asesiad effaith ieithyddol yr Awdurdod ym mis Chwefror 2015 '*Mae statws yr iaith Gymraeg yn gymharol iach ym Mhwllheli gyda chyfran uchel o siaradwyr Cymraeg yn byw yn yr ardal - 78.7%, sydd 8.7% yn uwch na'r lefel o 70% sydd wedi'i adnabod fel y lefel lle mae'r iaith yn debygol o fod yn hyfyw. Er, ar gyfartaledd, bod tai yn llai fforddiadwy nag yng Ngwynedd yn ei chyfanrwydd, mae'r gyfran o siaradwyr Cymraeg wedi cynyddu'n sylweddol yng Ngogledd Pwllheli, ond gwelwyd cwmp bychan yn Ne Pwllheli. Nid yw ail gartrefi yn broblem arwyddocaol ym Mhwllheli ac mae'r posibilrwydd y bydd unedau newydd yn cael eu defnyddio i'r diben hwn yn isel.*'
 - Bydd y datblygiad yn cynnig gwaith adeiladu byrdymor ac fe allant fod yn ddeniadol i fyfyrwyr yn y coleg cyfagos.
 - Mae'n annhebygol y bydd graddfa'r datblygiad yn denu gweithwyr o du allan i'r sir.
- 5.15 Mae'r ymgeisydd wedi dangos ei fod wedi ystyried yr iaith Gymraeg ac yn hynny o beth, ystyrir bod y cais yn cydymffurfio â gofynion adran 'CH', Atodiad 5 y CCA. Serch hyn, nid yw'r wybodaeth a gyflwynwyd yn cydymffurfio yn llawn gyda gofynion meini prawf 4 a 5 o bolisi PS 1 o ran arwyddion, enwau strydoedd ac enwau tai. Fodd bynnag, gellir sicrhau cydymffurfiaeth â pholisi PS 1 drwy osod amod yn sicrhau bod y

manylion ar y deunydd marchnata (byrddau gwerthu / palisau, ac ati) yn y Gymraeg neu'n ddwyieithog a bod enwau'r stad a'r tai yn enwau Cymraeg.

Effeithiau Priffyrdd

- 5.16 Mae'r cais yn cynnwys adeiladu mynediad cerbydol newydd, ffordd stad a llwybr cyhoeddus ar hyd mynediad y safle. Derbyniwyd sylwadau cychwynol gan y gwasanaeth trafndiaeth yn gofyn am wneud mân addasiadau i osodiad y parcio a ffordd y stad. Cyflwynwyd cynlluniau diwygiedig ac ar ôl hynny, nid oedd gan y Gwasanaeth Trafndiaeth unrhyw bryderon pellach â'r cynllun, yn ddarostyngedig i amodau cynllunio sy'n berthnasol i briffyrdd.
- 5.17 Mewn ymateb i'r broses ymgynghori cyhoeddus, tynnodd trigolion lleol sylw at bryderon ynghylch effaith y cynnig hwn ar y rhwydwaith priffyrdd lleol, o ystyried y datblygiadau eraill sydd wedi'u cymeradwyo yn yr ardal gyfagos, ynghyd â'r symudiadau presennol sy'n digwydd mewn perthynas â'r tai presennol a safle Coleg Meirion Dwyfor gerllaw.
- 5.18 Yn ogystal, nodwyd bod y ffordd fynediad tuag at y safle yn gul a throellog ac yn isafonol ar gyfer ei defnydd presennol, heb sôn am gynnydd yn yr effaith o ganlyniad i'r cynnig hwn. Hefyd, codwyd pryderon ynghylch diogelwch ffordd a bod Allt Salem yn anaddas i wasanaethu'r datblygiad gan ei bod yn ffordd gul a serth gyda sawl tro 'dall' heb unrhyw lwybr troed arni. Hefyd, mae Allt Salem yn gwasanaethu Coleg Meirion Dwyfor ac mae myfyrwyr yn cerdded i fyny ac i lawr yr allt yn rheolaidd.
- 5.19 I wella diogelwch y ffordd i gerddwyr a gwelededd i gerbydau sy'n mynd i mewn ac allan o'r safle, mae'r cynnig yn cynnwys darparu llwybr troed o fynedfa'r stad, gan redeg ar hyd y ffin i'r de-orllewin hyd gyffordd y briffordd sy'n rhedeg i lawr Allt Salem i Bwllheli. Bydd hyn yn atal gwrthdaro rhwng cerbydau a cherddwyr ar ran fwyaf cul y briffordd a bydd yn rhoi digon o welededd i gerddwyr i bob cyfeiriad i fynd ar y briffordd lle nad oes llwybr troed.
- 5.20 Cydnabyddir bod y safle yn sefyll ar ei ben ei hun ac i ffwrdd o ganol y dref ac nid oes llwybr cyhoeddus (palmant) rhwng y safle a'r dref. Fodd bynnag, mae'r diffyg llwybr troed yn nodwedd hir-sefydlog rhwng y safle a'r dref, ynghyd ag ardaloedd eraill o Benrallt a Denio yn gyffredinol. Yn ogystal, mae mesurau tawelu traffig sy'n cadw cyflymder traffig yn isel ac yn briodol. Mewn ymateb i'r pryderon a dderbyniwyd ynghylch cynnal arolwg traffig yn ystod y cyfnod clo, mae'r uned trafndiaeth wedi cadarnhau nad ydynt wedi derbyn unrhyw wybodaeth ar ffurf arolwg neu asesiad traffig cyn neu yn dilyn eu hasesiad o'r cynllun.
- 5.21 O ran asesu effaith gronns y datblygiadau yn ardal Denio, dylid cydnabod yn y lle cyntaf bod y safle hwn wedi'i ddyrannu ar gyfer tai yn y CDLI ar y Cyd a bu i leoliad y safle a'r effeithiau ar y briffordd gael eu hystyried yn ystod y broses fabwysiadu. Wedi dweud hynny, mae effaith gronns y cynnig hwn wedi'i ystyried yng ngoleuni mân ddatblygiadau eraill sydd wedi derbyn caniatâd ar ôl mabwysiadu'r CDLI ar y Cyd, ond ni ystyrir y byddai'r effaith gronns hon yn pennu bod y safle hwn yn anaddas erbyn hyn ar gyfer datblygiad o 14 o dai.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.22 Argymhellir amodau o ran dyluniad ac adeiladu ffordd y stad, ynghyd â'r manau parcio i'w darparu yn y stad. Er y nodir y pryderon a godwyd yn y gwrthwynebiadau, ni ystyrir y byddai'r cynnig yn achosi niwed annerbyniol i weithrediad diogel ac effeithlon y briffordd. O ganlyniad, ystyrir bod y bwriad yn dderbyniol o safbwynt polisi TRA 4 a TRA 2.

Materion Archeolegol

- 5.23 Ar ôl ymgynghori â Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd, derbyniwyd sylwadau yn rhoi cyd-destun hanesyddol i'r safle a'r ardal gerllaw. Mae safle'r cais wedi'i leoli ger safle gwreiddiol eglwys Beuno Sant, plwyf Denio. Mae'n debyg bod anheddiad Denio ei hun wedi'i ganoli o amgylch yr eglwys, sy'n golygu bod posibilrwydd am weithgarwch cynhanes pellach drwy gaeau cyfagos. Mae'r cae lle mae safle'r cais wedi'i enwi ar fap y teitl fel 'Cae'r llain' ac mae wedi'i gysylltu â'r annedd a adwaenir fel Cae Llan. Enwau'r caeau cyfagos i'r dwyrain yw 'Cae'r Llan' a 'Chae'r Capel'. Er y gallai'r enwau hyn awgrymu yr arferai'r caeau hyn fod yn eiddo i'r eglwys neu adlewyrchu eu hagosrwydd at yr eglwys, fe allant, fel arall, awgrymu eu bod yn lleoliad safle addoli neu gladdu cynharach.
- 5.24 O ystyried bod potensial dod o hyd i dystiolaeth wedi'i chadw o anheddle, amaethyddiaeth neu gladdedigaethau ategol, mae Gwasanaeth Cynllunio Archeolegol Gwynedd wedi awgrymu y dylid cynnwys amodau os yw'r cynnig yn cael ei gymeradwyo, i sicrhau bod cofnod priodol yn cael ei gymryd o'r tir. Maent yn cadarnhau nad ydyw ar raddfa lle byddai angen gwybodaeth cyn gwneud penderfyniad ynghylch y cais ei hun, ond bod angen rhaglen briodol o archwiliadau a chamau lliniaru archeolegol i gofnodi unrhyw dystiolaeth a allai gael ei dadorchuddio neu gael ei tharfu o ganlyniad i'r datblygiad. Felly, gydag amodau, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol ac yn unol â gofynion perthnasol polisi AT4.

Bioamrywiaeth

- 5.25 Mae Polisi PS 19 ac AMG 5 yn ceisio cadw ac (neu) wella'r amgylchedd naturiol a gwarchod cadwraeth bioamrywiaeth lleol ac mae polisi PCYFF 4 yn ymdrin â dylunio a thirlunio. Cefnogwyd y cais gan asesiad ecolegol rhagarweiniol. Cynghorodd Uned Bioamrywiaeth y Cyngor bod yr asesiad a wnaed yn dderbyniol ac y dylid dilyn y mesurau lliniaru sydd wedi'u rhestru yn adran 5 yr adroddiad. O ran yr effaith ar goed a gwrychoedd, gwnaed cais am wybodaeth bellach ac fe'i derbyniwyd gan nodi rhagor o fanylder. Ar ôl derbyn gwybodaeth ychwanegol oedd yn cynnwys cynllun tirlunio meddal, bu i'r Uned Bioamrywiaeth gadarnhau bod y camau lliniaru ac ail-blannu yn dderbyniol.
- 5.26 Wrth osod amodau i sicrhau bod y mesurau tirlunio a lliniaru yn cael eu gweithredu, ystyrir bod y cynnig yn unol â pholisi PCYFF 4, PS 19 ac AMG 5.

Dyluniad a Mwynderau Gweledol

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.27 Mae Polisi PCYFF3 yn nodi na chymeradwyir cynigion oni bai eu bod yn cydymffurfio â nifer o feini prawf, gan gynnwys bod y cynnig yn ategu ac yn gwella cymeriad y safle, yr adeilad neu'r ardal o ran ei osodiad, ymddangosiad, graddfa, uchder, mas a thriniaeth edrychiadau; ei fod yn parchu cyd-destun y safle a'i le o fewn y dirwedd leol; ei fod yn defnyddio deunyddiau sy'n briodol i'w ardal gyfagos ac yn ymgorffori tirlunio meddal; ei fod yn gwella rhwydwaith trafnidiaeth a chyfathrebu diogel ac integredig; ei fod yn cyfyngu ar ddŵr wyneb ffo a risg llifogydd ac atal llygredd; ei fod yn cyflawni dyluniad cynhwysol sy'n caniatáu mynediad i bawb a'i fod yn helpu i greu amgylcheddau iach ac actif, ac yn ystyried iechyd a llesiant defnyddwyr yn y dyfodol.
- 5.28 Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu 14 o dai deulawr ar safle mewn ardal lle mae tai preswyl presennol o wahanol faint, dyluniad a gorffeniadau. Mae'r tai ger y safle'n amrywio o dai deulawr ar wahân, tai un-llawr ar wahân a thai teras deulawr. Mae'r sylwadau a dderbyniwyd yn codi pryder y byddai datblygiad ar y raddfa hon yn amhriodol mewn lleoliad o'r fath gan bod y lleoliad yn fwy gwledig na threfol. Mae'r safle wedi'i amgylchynu â thai annedd ar hyd y ffin de-ddwyreiniol a de-orllewinol ac mae tŷ sengl i'r gogledd. Hefyd, rhoddwyd caniatâd yn ddiweddar i ddatblygiad preswyl ar hyd ffin ogledd-ddwyreiniol y safle. Er bod y safle ar gyrion y rhannau mwyaf trefol o Bwllheli, wedi ystyried y ffurf adeiledig amgylchynol a'r topograffi, ni ystyrir y byddai'r cynnig gyfystyr â tharfu'n annerbyniol ar gefn gwlad.
- 5.29 Mae'r safle a'r ardal ehangach wedi'i lleoli o fewn dynodiad Tirwedd o Ddiddordeb Hanesyddol Arbennig Llŷn ac Ynys Enlli. Ni ystyrir y byddai effaith andwyol eithriadol ar y dynodiad hwn gan mai lleol fyddai'r effaith, yn hytrach nag effaith ehangach, felly ni ystyrir bod y cynnig yn groes i ofynion perthnasol Polisi AT 1 a PS 20.
- 5.30 Mae gorffeniadau allanol yr adeiladau yn ategu nodweddion cyffredin sydd i'w gweld yn yr ardal gyfagos, sef toi llechi, rendr a gwaith brics ar y waliau. Mae dyluniad y tai yn fodern ond fe ystyrir bod y defnydd o doi llechi naturiol brig a gorffeniadau'r waliau allanol yn dderbyniol ac yn parchu'r ardal gyfagos. Ystyrir bod y cynnig, o ran ei ffurf a'i orffeniad, yn dderbyniol ac yn cynnig datblygiad o ansawdd o ran y mwynderau gweledol drwy arddangos dyluniad a nodweddion sy'n cyflwyno ac yn creu datblygiad fyddai'n addas ac yn briodol i'r safle ac o fewn yr ardal ehangach. O ganlyniad, ystyrir bod y cynnig yn dderbyniol yn seiliedig ar ofynion perthnasol Polisi PCYFF 3.
- 5.31 Mae'r cynllun yn dangos cynnig i gynnwys tirlunio meddal o fewn y safle, gan gynnwys plannu coed cynhenid newydd a chadw'r mwyafrif o wrychoedd sy'n amgylchynu'r safle.
O fewn y safle, mae ardaloedd glaswelltog am gael eu creu, ynghyd â phlannu prysglwyni. Wrth osod amod i sicrhau bod y tirlunio'n cael ei wneud, ystyrir y bydd gofynion polisi PCYFF 4 yn cael eu bodloni.

Mwynderau Preswyl a Chyffredinol

- 5.32 Mae'r cynnig yn cynnwys adeiladu 14 o dai ar safle sydd, ar hyn o bryd, yn dir glas agored o fewn ffin ddatblygu Pwllheli. Felly, mae'n anochel y bydd newid i fwynderau cyffredinol a phreswyl presennol yr ardal.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.33 Bydd blaen y tai yn wynebu ffordd stad fewnol a bydd cefn yr eiddo'n wynebu ffiniau'r safle. Codwyd pryderon y bydd yr aneddiadau'n goredrych gan fod balconïau wedi'i cynnwys arnynt, ynghyd â'u hagosrwydd at eiddo preswyl eraill. Mae balconi bychan ar flaen pob un o'r tai; a dim ond ar drigolion y stad newydd y bydd y mwyafrif ohonynt yn eu heffeithio. Fodd bynnag, mae talcen plot 5 yn wynebu'r briffordd ac mae tai annedd wedi'u lleoli ar yr ochr arall i'r briffordd. Ystyrir ei bod yn rhesymol gosod amod yn gofyn i sgrin preifatrwydd gael ei gosod ar ochr y balconi er mwyn gwarchod mwynderau.
- 5.34 Mae cefn plotiau 1, 2, 3 a 4 oll o'r un dyluniad a bydd eu hedrychiad cefn yn wynebu blaen yr eiddo preswyl presennol sydd wedi'u lleoli gyferbyn. Ni chynigir unrhyw falconi, ond mae ffenestri'r ystafelloedd gwely wedi'i gwydro hyd lefel y llawr. Ar ôl ystyried lleoliad yr anheddau presennol a'r pellter rhwng cefn y tai arfaethedig, ni ystyrir y byddant yn arwain at unrhyw golli preifatrwydd gormodol neu leihad annerbyniol mewn amodau byw.
- 5.35 Mae cefn plotiau 5, 6, 7, 8 a 9 yn goredrych tir amaethyddol ac o ganlyniad, ystyrir bod eu heffaith yn dderbyniol. Mae balconi sy'n ymestyn ar hyn yr edrychiad cefn cyfan i'w gael ar gefn plot 10. I gefn y safle, mae'r tir yn ffurfio rhan o gwrtil preswyl yr eiddo a adwaenir fel Cae Llan. Ar ôl asesu'r effaith, bydd plot 10 yn bennaf yn edrych dros ardal iard a iard stabl sydd hefyd fwyaf gweladwy i lygaid y cyhoedd o'r briffordd i'r dwyrain ond ni fydd yn cael effaith uniongyrchol ar ardaloedd mwy preifat o amgylch y tŷ annedd. Ystyrir y dylid gosod sgrin preifatrwydd ar ochr y balconi sy'n wynebu Cae Llan er mwyn gwarchod gofod mwynderol mwy preifat o fewn y cwrtil. Dim ond ffenestr ystafell ymolchi fechan sydd ar dalcen plot 10 ac felly ni ystyrir y bydd yr effaith yn niweidiol.
- 5.36 Yng nghefn plotiau 11, 12, 13 ac 14, ceir priffordd gyhoeddus a thir amaethyddol agored. Er nad ydyw wedi'i ddatblygu ar hyn o bryd, mae'r tir yn elwa o ganiatâd cynllunio amlinellol ar gyfer adeiladu tri tŷ ac fe benderfynodd y pwyllgor cynllunio i gymeradwyo cynllun i adeiladu 5 tŷ annedd yn ystod cyfarfod y pwyllgor cynllunio ar 21/06/21. Derbyniwyd sylwadau yn ymateb yn uniongyrchol i'r cynllun a'r effaith y byddai'n ei gael ar y safle cyfagos yn sgil y diffyg pellter rhwng plotiau a ffenestri. Mae'r sylwadau'n cyfeirio at ganllawiau dylunio sy'n nodi pellteroedd rhwng ffenestri mewn ystafelloedd trigiadwy. Nid yw'r canllawiau y cyfeirir atynt yn ddogfen bolisi cynllunio wedi'i mabwysiadu sy'n berthnasol i'w hystyried o fewn ardal Awdurdod Cynllunio Gwynedd. Nid oes canllaw dylunio wedi'i fabwysiadu yng Ngwynedd sy'n nodi isafswm pellter rhwng ffenestri.
- 5.37 Nid oes balconïau yng nghefn plotiau 11, 12, 13 ac 14 ond mae ffenestri'r ystafelloedd gwely yn cyrraedd lefel y llawr. Mae'r cynlluniau cymeradwy ar gyfer y safle gyferbyn yn dangos bod edrychiadau ochr plot 1 a phlot 5 yn wynebu safle'r cais. Ni ystyrir y bydd y ffenestri ar y llawr daear neu'r gerddi a gynigir ar y naill safle yn cael effaith andwyol o ystyried y dull arfaethedig o amgylchynu'r safleoedd. Bydd gan blot 1 ar y safle gyferbyn ddwy ffenestr ystafell wely yn wynebu safle'r cais ond o ystyried ei osodiad ymhellach i'r gogledd na phlot 11, ni ystyrir y bydd y naill eiddo yn cael eu heffeithio'n uniongyrchol.

PWYLLGOR CYNLLUNIO	DYDDIAD: 12/07/2021
ADRODDIAD PENNAETH CYNORTHWYOL ADRAN AMGYLCHEDD	

- 5.38 Mae plot 5 ar y safle gyferbyn wedi'i leoli ymhellach i'r de ar dir uwch. Mae gan y tŷ sydd wedi'i gymeradwyo dair ffenestr ar y llawr cyntaf yn wynebu safle'r cais fydd yn gwasanaethu ystafell wely, ystafell wely *en-suite* a ffenestr gornel yn gwasanaethu ystafell glyd. Yn y sylwadau a dderbyniwyd, argymhellwyd bod plotiau 13 ac 14 yn cael ffenestri ar ongl i warchod mwynderau plot 5 ar y safle cyfagos. Ar ôl asesu'r pellteroedd sy'n gwahanu'r tai a'u lleoliad mewn perthynas â'i gilydd, ni ystyrir y bydd y rhyng-weledd neu'r effeithiau yn arwain at amodau byw annerbyniol i feddianwyr y naill safle.
- 5.39 Bydd talcenni plotiau 14 ac 1 yn wynebu tai i'r de sy'n sefyll ar dir uwch. O ystyried y pellteroedd sy'n gwahanu'r tai a'r lefelau daear, ni ystyrir y bydd amodau byw y tai i'r de yn cael eu heffeithio'n ormodol.
- 5.40 Bydd pob tŷ yn darparu gofod mwynderol allanol i drigolion y tai yn y gerddi sydd wedi'i cysylltu â'r plotiau. Noda maen prawf 4 polisi PCYFF 2 y dylai cynigion ddarparu digon o ofod mwynderol i wasanaethu'r trigolion presennol ac yn y dyfodol, tra bo gofynion polisi PCYFF 3 yn nodi bod dyluniad da yn cynorthwyo i ddarparu naws am le, yn creu neu'n atgyfnerthu nodweddion lleol, yn hyrwyddo cydlyniant cymunedol a llesiant cymdeithasol. Yn yr achos hwn, ystyrir bod hyn wedi cael ei gyflawni drwy osodiad y safle a'r adnoddau cysylltiedig, ynghyd â dyluniad a maint y tai eu hunain. Ni theimlir y byddai'n or-ddatblygiad ac ni fyddai'r cynnig yn cael effaith negyddol sylweddol ar fwynderau cyfagos yn sgil ei leoliad, ei faint a'i ffurf ac y byddai, o ganlyniad, yn dderbyniol ar sail y meini prawf perthnasol ym mholisïau PCYFF 2 a PCYFF 3.

Draenio Tir a Llifogydd

- 5.41 Cefnogwyd y cais gan ddatganiad cadwraeth dŵr, fel sy'n ofynnol gan bolisi PCYFF 6. Hefyd, cyflwynwyd cynllun draenio manwl yn dangos y bydd gorsaf bwmpio newydd yn cael ei gosod ar y safle ac y bydd yn cysylltu gollyngiadau dŵr aflan o'r safle i'r prif rwydwaith draenio. Gwaredir dŵr wyneb drwy system ffos gerrig a chyflwynwyd adroddiad athreiddedd tir i arddangos bod y tir yn addas i gefnogi systemau ffosydd cerrig. Cydnabyddir bod defnyddio systemau ffosydd cerrig yn ddull draenio cynaliadwy. Mae'r ymgeisydd yn ymwybodol y bydd angen caniatâd ar wahân i gydymffurfio â'r rheoliadau systemau draenio cynaliadwy. Er y derbyniwyd pryderon ynghylch draenio, nid oedd gwrthwynebiad i'r cynllun gan ymgynghoreion arbenigol ac ni chyflwynwyd tystiolaeth gefnogol i arddangos y byddai'r system ddraenio arfaethedig yn andwyol i'r amgylchedd o amgylch. Felly, ystyrir bod y cynllun draenio arfaethedig yn dderbyniol ac yn unol â pholisi PCYFF 6.

6. Casgliadau

- 6.1 O ystyried yr uchod ac o ystyried yr holl faterion perthnasol, gan gynnwys polisïau a chanllawiau lleol a chenedlaethol, a'r sylwadau a dderbyniwyd yn ystod y cyfnod ymgynghori statudol ag ymgynghoreion statudol, ynghyd â thrigolion lleol a'r hanes

cynllunio, credir bod y cynnig hwn yn dderbyniol ac yn unol â gofynion y polisïau perthnasol fel y'i nodir yn yr asesiad uchod.

7. Argymhelliad

7.1 Dirprwyo'r hawl i Bennaeth Cynorthwyol yr Adran i gymeradwyo'r cais, yn ddarostyngedig i gwblhau Cytundeb Adran 106 i sicrhau cyfraniad ariannol tuag at fannau chwarae ac i sicrhau darpariaeth o 4 tŷ fforddiadwy. Hefyd, dylid gweithredu amodau sy'n ymwneud â'r hyn a ganlyn:

1. Amserlenni
2. Yn unol â'r cynlluniau a gymeradwywyd.
3. Cyfyngiad datblygiadau a ganiateir ar y tai fforddiadwy.
4. Deunyddiau.
5. Dŵr Cymru / SUDS
6. Amseroedd adeiladu.
7. Lefel llawr gorffenedig.
8. Sgriniau preifatrwydd i'r balconïau ar blotiau 5 a 10
9. Amodau mynediad priffyrdd
10. Tirlunio.
11. Gwarchod coed.
12. Ymchwiliad archeolegol.
13. Mesurau lliniaru'r iaith Gymraeg - hysbysebu'r safle, enwau'r stad a'r tai.

Er gwybodaeth: SUDS